Vorlage	**Vorlage-Nr:** **FB 61/0647/WP18**
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement	Status: öffentlich Datum: 13.04.2023 Verfasser/in: FB 61/010, Dez. III

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB

Ziele: Klimarelevanz

nicht eindeutig

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.05.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 991 sowie den Durchführungsvertrag zur Kenntnis.

Er beschließt, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat beschließt weiterhin, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, den Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Die Zufahrt der Tiefgaragen wird um 4,0 m vom Nachbargebäude abgesetzt. Die Höhe der Tiefgarage wird im Einfahrtsbereich um 0,3 m auf 169,10 NHN (GH T2) erhöht. Die Schriftlichen Festsetzungen unter 3.1 werden angepasst.
- Die Höhenpunkte (A, B, C) der auf der Baulinie festgesetzten Wand werden um 72 cm reduziert, weitere Höhenpunkte A1, A2, C1 werden hinzugefügt und in den Schriftlichen Festsetzungen 3.2 angepasst.
- Das Tiefgaragengeschoss/Zwischengeschoss des rückwärtigen Solitärs wird in der nord-westlichen Ecke des Plangebietes um 65 m² und mit ihr die auf der Baulinie zu errichtende Wand um 5,4 m erweitert. Das Zwischengeschoss wird zusätzlich bis zur Baulinie um 105 m² erweitert und eine Höhe GH 4 mit 2,95 m über dem Tiefgaragengeschoss von 170,55 NHN festgesetzt.
- Der breite Mittelteil der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit wird Richtung Südwesten verschoben und um 27 m vergrößert.

- Die Baugrenze an der südwestlichen Ecke des Hauses 2 wird um 2° um maximal 20 cm nach Süden aufgefächert.
- Für nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, werden anstatt 10 m² je Gebäude 10 m² je Dachfläche zugelassen.
- Für Aufzugsüberfahrten wird die maximale Grundfläche von 8 m² auf 10 m² erhöht.
- Für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wird der Rücksprung von der Außenkante - mit Ausnahme der Dächer an der Franzstraße - von 3 m auf 1 m reduziert.
- Der transparente obere Wandabschluss wird anstatt mit 1,10 m auf eine Höhe von 0,7 bis 2,3 m festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird um eine Trafostation ergänzt.

Darüber hinaus beschließt er den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine	*positiv*	*negativ*	*nicht eindeutig*
			X

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

gering	*mittel*	*groß*	*nicht ermittelbar*
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine	*positiv*	*negativ*	*nicht eindeutig*
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO_2-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering		unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel		80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß		mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO_2-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering		unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel		80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß		mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO_2-Emissionen erfolgt:

	vollständig
	überwiegend (50% - 99%)
	teilweise (1% - 49 %)
	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0891/WP17	Programmberatung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
FB 61/0073/WP18	Bericht über das Ergebnis der Bürgerinformation, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
FB 61/0119/WP18-1	Ergänzungsvorlage (Korrektur der Anlagen 3 und 4)
FB 61/0590/WP18	Bericht über das Ergebnis der Offenlage Empfehlung zum Satzungsbeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

1. Planungsanlass

Im Bereich der ehemaligen Schule Franzstraße soll der Blockinnenbereich entwickelt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Wohnbebauung. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Grundlage geschaffen, dass auf ehemals städtischem Grundstück eine Wohnanlage mit drei Baukörpern und einem öffentlich zugänglichen Innenhof errichtet werden kann.

2. Programmberatung und frühzeitige Beteiligung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - beschlossen. Am 11.04.2018 schloss sich die Bezirksvertretung Aachen-Mitte diesem Beschluss an.
Der Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - dient der baulichen Entwicklung im Blockinnenbereich und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit städtebaulichem Vertrag nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Wenn auch in diesem Verfahren auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, hatte die Verwaltung dennoch empfohlen, die Bürger*innen in einem sehr frühen Stadium über die Planung zu informieren.
In der Zeit vom 28.05. - 22.06.2018 wurde die Planung öffentlich ausgestellt. Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zur Planung zu äußern. Zusätzlich war und ist die Planung im Internet einsehbar.
Parallel hierzu wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

3. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sowie öffentliche Auslegung

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hat am 14.04.2021 über das Ergebnis der Öffentlichkeitsinformation beraten und dem Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 991 in der vorgelegten Fassung empfohlen. Sie hat zudem dem Rat der Stadt nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange empfohlen, die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 15.04.2021 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung befasst und ebenfalls die Empfehlung an den Rat ausgesprochen, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschloss zudem gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - in der mit einer ergänzenden Tischvorlage (Korrektur der Anlagen 3 und 4) vorgelegten Fassung.

Der Bebauungsplan wurde für den Zeitraum vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 im Verwaltungsgebäude am Marschiertor öffentlich ausgelegt. In der Zeit vom 19.07.2021 bis 20.08.2021 fand die erneute Behördenbeteiligung statt.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Realisierung und der Umsetzung der Planung wird zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag stellt alle Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahmen sicher.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird sich in ihrer Sitzung am 19.04.2023 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigen, der Planungsausschuss wird am 27.04.2023 darüber beraten. Die Beratungsergebnisse werden in der Sitzung des Rates mündlich mitgeteilt.

Die Verwaltung schlägt vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 991 - Franzstraße / Ehemalige Schule - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Franzstraße, Karmeliterstraße und Boxgraben mit den aufgeführten Änderungen in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

1. Entwurf des Durchführungsvertrags
2. Rechtsplan (Der Originalplan wird in der Sitzung ausgehängt.)
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Der Originalplan wird in der Sitzung ausgehängt.)
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung